

الأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري

صيغة محينة بتاريخ 26 جمادى الآخرة 1420 (7 أكتوبر 1999)

ظهير شريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني¹

كما تم تعديله بموجب القانون رقم 63.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.210 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999)؛ الجريدة الرسمية عدد 4732 بتاريخ 26 جمادى الآخرة 1420 (7 أكتوبر 1999)، ص 2448.

1 - الجريدة الرسمية عدد 3560 بتاريخ 14 ربيع الأول (21 يناير 1981)، ص 68.

ظهير شريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر
1980) يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات
التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو
للاستعمال المهني

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

الفصل الأول. - ينفذ القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري
والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني والمثبت نصه بعده كما وافق عليه
مجلس النواب في 16 جمادى الآخرة 1400 (30 أبريل 1980):

قانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

الفصل 1

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني والتي ليس لها طابع تجاري أو صناعي أو حرفي أينما كان موقعها وكيفما كان تاريخ بنائها إذا لم تكن خاضعة لتشريع خاص.

الباب الأول: وجيبة الكراء

الفصل 2

تحدد بتراضي الأطراف وجيبة أكرية الأماكن المشار إليها في الفصل الأول مؤثثة أم لا، وكذا مرافقها من مخادع أرضية ومرائب وساحات وحدائق.

لكل مكثر الحق في المطالبة بمراجعة الوجيبة الكرائية أمام القضاء داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إبرام العقد، إذا اعتبر أن وجيبة الكراء أو الوجيبة التي وقعت بها تولية الكراء لا تتناسب بشكل واضح مع المردودية المشروعة لرأس المال الذي يمثل القيمة الحالية للعقار ولرأس المال المستثمر فعليا أولا تتناسب مع المزايا أو المنافع التي قد توفرها العقارات المكراة من حيث موضعها وظروف تجهيزها للمكثري سواء بالنسبة لسكناه أو بالنسبة لمحل ممارسة مهنته.

يمكن الحكم بتعويض لصالح المكري قيمته تتراوح بين شهر واحد وثلاثة أشهر من وجيبة الكراء على المتعسف في استعمال حق مراجعة الكراء المخول له بمقتضى الفقرة السابقة إذا رفض طلبه.

الفصل 23

يؤدي المكثري علاوة على وجيبة الكراء - مقابل إثبات - واجبات الخدمات والمواد المتعلقة باستعمال الأماكن المكراة أو تعويضا إجماليا عن التكاليف الكرائية كما هي محددة في النصوص التنظيمية الجاري بها العمل. وفي حالة عدم اتفاق الأطراف يحدد هذا التعويض من طرف القاضي.

2 - تم تعديل أحكام الفصل 3 أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

الفصل 4

لا يمكن للمكري تحت طائلة بطلان الشرط أن يلزم المكثري حين تسلمه للمحل بأداء كفالة تفوق مبلغ وجيبة شهر كضمان لتأدية الكراء، أو للتعويض عن الأضرار التعسفية التي قد يحدثها المكثري في الأماكن المكراة.

ترد هذه الكفالة إلى المكثري عند مغادرته المحل بعد تنفيذ جميع التزاماته.

الفصل 35

يمكن للمكري أو للمكثري بغض النظر عن أي اتفاق مخالف أن يطلب مراجعة الوجيبة الكرائية زيادة⁴ أو نقصانا كلما طرأت تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية.

غير أنه لا يقبل طلب مراجعة الوجيبة الكرائية رغم كل شرط مخالف قبل مرور مدة ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة⁵ تمت بموجب الفقرة الأولى من هذا الفصل.

الفصل 6

يراعي القاضي في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة التغييرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن المكراة، معتمدا على موقع العقار وقيمتة الحقيقية وقدمه ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة والظروف الاقتصادية العامة، ويتم تقدير مجموع هذه العناصر وتقييمها يوم تقديم الطلب.

لا تراعى في تحديد الوجيبة الجديدة التحسينات المدخلة من طرف المكثري والمنصوص عليها في الفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصل 7

يسرى مفعول تغيير وجيبة الكراء ابتداء من التاريخ المتفق عليه من لدن الأطراف أو من تاريخ الطلب المقدم إلى القضاء.

3 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصل 5 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 63.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.210 الصادر في 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999)؛ الجريدة الرسمية عدد 4732 بتاريخ 26 جمادى الآخرة 1420 (7 أكتوبر 1999)، ص 2448.

4 - تحدد نسبة الزيادة في ثمن الكراء في 8 % بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى و10 % بالنسبة لباقي المحلات، طبقا للمادة الرابعة من القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)؛ الجريدة الرسمية عدد 5586 بتاريخ 2 ذو الحجة 1428 (13 ديسمبر 2007)، ص 4061.

5 - قارن مع المادة الثانية من القانون رقم 07.03، سالف الذكر، التي جاء فيها ما يلي: " لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية، أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة في القانون".

6 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصل 6 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

يؤدي الكراء على أساس الوجيبة القديمة إلى أن تحدد الوجيبة الجديدة بحكم انتهايي.
تكون المراجعة المحكوم بها نهائيا قابلة للتنفيذ دونما حاجة إلى استصدار حكم بتصفية الفرق بين السومتين⁷.

الباب الثاني: انتهاء العقد

الفصل 8

لا ينتهي عقد كراء الأماكن المشار إليها في الفصل الأول أعلاه خلافا لمقتضيات الفصول 687 و688 و695 و697 والفقرة الثانية من الفصل 698 من الظهير الشريف الصادر في تاسع رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود ورغم كل شرط مخالف إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المشار إليها في هذا الباب.

الفصل 9

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

- 1- شموله مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها؛
- 2- بيانه للأسباب المثارة من طرف المكري؛
- 3- الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل.

الفصل 10⁸

يبلغ الإخطار بالإفراغ برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بإحدى الطرق المشار إليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية⁹ أو بواسطة الأعوان القضائيين طبقا لمقتضيات القانون رقم 41.80 المتعلق بإحداث هيئة للأعوان القضائيين وتنظيمها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.440 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)¹⁰.

تحسب مدة الإشعار ابتداء من تاريخ تسلم الرسالة المضمونة مع الإشعار بالتوصل أو تاريخ التبليغ بواسطة كتابة الضبط أو العون القضائي.

7 - تم تنظيم الفصل 7 أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

8 - تم تعديل أحكام الفصل 10 أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

9 - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية؛ الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741، كما تم تغييره وتنظيمه.

10- تم نسخ هذا الظهير بمقتضى المادة 58 من القانون رقم 81.03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.23 بتاريخ 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)؛ الجريدة الرسمية عدد 5400 بتاريخ فاتح صفر 1427 (2 مارس 2006)، ص 559.

يعتبر تاريخ التسليم بالبريد أو بكتابة الضبط المختصة بداية للإشعار بالإفراغ.

الفصل 11¹¹

إذا رفض المكثري الإشعار بالإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي أجل الإشعار أمكن للمكثري أن يرفع الأمر إلى المحكمة لتصرح عند الاقتضاء بتصحيح الإشعار والحكم بالإفراغ على المكثري هو أو من يقوم مقامه.

الفصل 12¹²

لا يلزم المكثري بتوجيه الإنذار المنصوص عليه في الفصلين 8 و9 من هذا القانون في الأحوال المشار إليها في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود وكذا في حالة تخلي المكثري عن المحل أو توليته للغير دون موافقة المكثري.

الفصل 13

يمكن للقاضي أيضا تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان المقصود سكنى المكثري بنفسه بالمحل أو أصوله أو فروع المباشرين أو المستفيدين - إن كانوا - من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى الفصل 266 وما يليه من مدونة الأحوال الشخصية¹³.

الفصل 14

لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للأسباب المشار إليها في الفصل السابق إلا بتوفر الشرطين الآتيين:

- 1- أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكثري مند ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ؛
- 2- أن يكون المكثري أو أصوله أو فروع حسب الأحوال لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية؛

لا يشترط توفر الشرطين إذا عرض المكثري على المكثري سكنا موازيا للمحل المطلوب إفراغه بنفس الشروط ونفس القيمة الكرائية.

الفصل 15

يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا، وفي هاتين الحالتين يحظى المكثري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو

11 - تم تعديل أحكام الفصل 11 أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

12 - تم تعديل أحكام الفصل 12 أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

13 - تم نسخ الظواهر المكونة لمدونة الأحوال الشخصية بموجب المادة 397 من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.04.22 صادر في 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004)، الجريدة الرسمية عدد 5184، بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، ص 418. وأصبح موضوع الوصية الواجبة منظما بمقتضى المواد من 369 إلى 372 من مدونة الأسرة المذكورة.

إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين لإشعاره من المكري وإلا سقط حقه.

يتعين على المكري إخطار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو البناء بشهرين وذلك بإحدى الطرق المشار إليها في الفقرة الأولى من الفصل العاشر أعلاه.

تؤخذ بعين الاعتبار بالنسبة لتحديد الكراء الجديد سواء باتفاق الطرفين أو بحكم القاضي الصوائر والتغييرات المدخلة على المحل ورأس المال المستثمر.

الفصل 16

يتعين على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ - ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكثري - أن يؤدي زيادة على صوائر الانتقال مقابل إثبات تعويضا مبلغه وجيبة الكراء لمدة ستة أشهر حسب آخر قيمة أداها المكثري.

الفصل 17

يحق للمكثري بعد إفراغه المحل باختياره تبعا للإشعار أو تنفيذ الحكم القاضي بالتصحيح أن يطالب المكري بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع.

الفصل 18

يستمر مفعول العقد بدون تحديد المدة لصالح المكثري كان العقد محدد المدة أم لا وذلك إذا لم يقع إشعار بالإفراغ أو لم يقع تصحيحه.

يستمر مفعوله أيضا في حالة وفاة المكثري:

1- بالنسبة للأماكن المعدة للسكنى لفائدة زوج الهالك أو لفروعه أو أصوله الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته.

2- بالنسبة للأماكن المعدة للاستعمال المهني لفائدة الزوج أو أصوله أو فروعه بشرط أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت الأماكن المكراة معدة لها.

الباب الثالث: تولية الكراء والتخلي عنه

الفصل 19¹⁴

يمنع على المكثري أن يتخلى عن كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو توليتها للغير كيفما كان نوع التخلي أو التولية وذلك خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف المتعلق بالالتزامات والعقود ما عدا في الحالات الآتية:

- إذا ورد في عقد الكراء نص مخالف؛

14 - تم تتميم الفصل 19 أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

- إذا وافق المكري على ذلك كتابة؛

- إذا كان المحل المكري سيستغل من طرف المتخلى أو المتولى له لممارسة نفس النشاط المهني الذي مارسه بهذا المحل المكثري الأصلي.

يعتبر تخليا أو تولية للكراء اعتمار الغير للمحلات المكراة أكثر من ثلاثة أشهر متتابعة إلا إذا ثبت ما يخالف ذلك.

يعتبر المتخلى له أو المكثري من الباطن بمثابة محتل بدون حق أو سند. ويمكن للمكثري في هذه الحالة أن يلجأ إلى قاضي المستعجلات للمطالبة بإفراغ الأماكن المحتلة.

عند الأمر بالإفراغ يصبح عقد الكراء الأصلي مفسوخا بقوة القانون.

لا تخضع أحكام هذا الفصل لمقتضيات الفصل 24 الآتي بعده.

الفصل 20

يستدعى المكري ليشارك في العقد إذا لم يكن التخلي عن الكراء أو توليته ممنوعا طبقا لمقتضيات الفصل السابق.

ولتحقيق ذلك يخبر المكثري المكري حسب الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية أو برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصيل بنيته في التخلي عن الكراء أو توليته للغير.

إذا رفض المكري المشاركة في العقد أو لم يجب داخل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ توصله بالإشعار يصرف النظر عن ذلك.

الفصل 21

إذا كان ثمن تولية الكراء يفوق وجبية الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته فللمكثري الحق في زيادة الوجبية الأصلية بقدر ذلك.

إذا لم يتفق المكثري مع المكثري الأصلي على هذه الزيادة وبصفة عامة على شروط التخلي أو التولية بت القاضي في الأمر بطلب من الطرف الذي يبادر إلى رفع الأمر إليه.

الفصل 22¹⁵

تطبق مقتضيات الباب الأول والثاني من هذا القانون على حالات التخلي عن الكراء أو توليته بالنسبة للأماكن المعدة للسكنى وللاستعمال المهني إذا تمت التولية أو التخلي بموافقة المكثري.

15 - تم تتميم الفصل 22 أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 63.99، سالف الذكر.

الباب الرابع: المسطرة

الفصل 23

تختص المحكمة الابتدائية لموقع الأماكن المكراة بالنظر في القضايا المتعلقة بأكرية الأماكن المشار إليها في الفصل الأول من هذا القانون.

الفصل 24

لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقا لهذا القانون مشمولة بالتنفيذ المعجل، لا يقبل الطعن في هذه الأحكام بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى عادية أو استثنائية طبقا للقواعد العادية.

الباب الخامس: مقتضيات مختلفة

الفصل 25

تدخل مقتضيات هذا القانون في حيز التطبيق ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق على عقود الكراء الجارية، وعلى القضايا التي ليست جاهزة للبت فيها، دون تجديد للأعمال والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون في حيز التطبيق.

الفصل 26

تنسخ جميع النصوص المخالفة لهذا القانون وخاصة النصوص التالية كما وقع تعديلها أو تنميتها:

الظهير الشريف الصادر في 15 من ذي القعدة 1346 (5 مايو 1928) باتخاذ أوامر وتدبير وقتية بعقود الكراء الراجعة للمساكن وما أشبهها.

الظهير الشريف الصادر في 25 من ربيع الأول 1360 (23 أبريل 1941) بشرح الظهير الشريف المؤرخ في 15 من ذي القعدة 1346 (5 مايو 1928).

الظهير الشريف الصادر في 26 من رجب 1368 (28 مايو 1949) بتأسيس حرية أثمان أكرية المحلات المعدة لأصحاب المهن.

الظهير الشريف الصادر في 29 من شوال 1371 (22 يوليوز 1952) بسن ضابط لكراء المحلات المعدة للسكنى في المدن الأهلية والأحياء المغربية في المدن الجديدة.

الظهير الشريف الصادر في 9 ذي القعدة 1374 (30 يونيو 1955) بشأن أثمان كراء أماكن السكنى الكائنة بالمدن الجديدة.

الفصل الثاني. - ينشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.
وحرر بالرباط في 17 من صفر 1401 (25 دجنبر 1980).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء : المعطي بوعبيد

0110081222

فهرس

قانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.....	4
الباب الأول: وجيبة الكراء.....	4
الباب الثاني: انتهاء العقد.....	6
الباب الثالث: تولية الكراء والتخلي عنه.....	8
الباب الرابع: المسطرة.....	10
الباب الخامس: مقتضيات مختلفة.....	10
فهرس.....	12